

SMLOUVA O NÁJMU STAVBY UBYTOVACÍHO ZAŘÍZENÍ

Dnešního dne uzavřeli

Městská část Praha – Přední Kopanina
se sídlem Úřadu MČ: Hokešovo náměstí 193
164 00 Praha 6 – Přední Kopanina
IČ: 00241571
zastoupena Karlem Kyzekem, starostou
starostou městské části
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Czech Airlines Technics a.s.
Jana Kašpara 1069/1
16008 Praha 6 - Ruzyně
IČ: 27145573
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9307,
28. dubna 2004
Jednající předsedou představenstva Ing. Petrem Doberským a členem představenstva
Ing. Igorem Zahradníčkem
bankovní spojení : 2057270107/2600
jako nájemce na straně druhé
(dále jen „**Nájemce**“)

(společně také „**smluvní strany**“)

tuto

SMLOUVU O NÁJMU STAVBY UBYTOVACÍHO ZAŘÍZENÍ

uzavřenou dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „**smlouva**“)

1. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1.1. Předmětem této smlouvy je nájem 2.NP ubytovacího zařízení, budova s č.p. 10, která je součástí pozemku parc. č. 56, v k. ú. Přední Kopanina, nacházející se v ulici K Padesátníku, Praha 6 – Přední Kopanina, o celkové výměře 613 m², ve vlastnictví Hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, svěřená správa nemovitostí: Městská část Praha – Přední Kopanina, Hokešovo náměstí 193, Přední Kopanina, 164 00 Praha 6 (dále jen „**Předmět nájmu**“).

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tento Předmět nájmu do nájmu a přenechává jej Nájemci za podmínek stanovených touto Smlouvou do dočasného užívání.

1.3. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat pouze k účelu nájmu, tj. jakožto ubytovací zařízení pro své zaměstnance, případně další osoby. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby Pronajímatelem zprostředkované.

2. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

2.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu pěti (5) let od 1. 8. 2023 do 31. 7. 2028 (dále jen „**Doba nájmu**“). Pokud ani jedna ze Smluvních stran do tří (3) měsíců před koncem Doby nájmu písemně neoznámí druhé Smluvní straně, že požaduje ukončení Smlouvy, Smlouva bude bez dalšího prodloužena o dalších pět (5) let za stejných podmínek. K tomuto prodloužení může dojít pouze jedenkrát (1x). Strany výslovně vylučují možnost automatického opětovného uzavření Smlouvy dle § 2230 Občanského zákoníku.

2.2. Nájemce je povinen předat po skončení nájmu Předmět nájmu Pronajímátelei řádně vyklizený včetně jím provedeného Technického zhodnocení, a to v případě skončení nájmu dohodou, uplynutím doby nebo výpovědí následujícího dne po skončení nájmu, v případě skončení nájmu na základě odstoupení od Smlouvy do tří měsíců ode dne skončení nájmu.

3. PODNÁJEM

3.1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám, případně umožnit užívání Předmětu nájmu nebo jeho části třetím osobám na základě jiného smluvního titulu.

3.2. Nájemce se zavazuje zajistit, aby osoby užívající Předmět nájmu dodržovaly podmínky stanovené touto Smlouvou a odpovídá Pronajímátelei za případnou újmu způsobenou na Předmětu nájmu třetími osobami.

4. NÁJEMNÉ

4.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu bylo sjednáno dohodou ve výši 25.000,- Kč (slovy dvacet pět tisíc korun českých) za jeden kalendářní měsíc. K Nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.

4.2. Nájemné bude hrazeno vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce za stávající měsíc na účet Pronajímatele, č.ú. 9021-2000703389/0800 vedeného u České spořitelny a.s., dle daňového dokladu vystaveného Pronajímátelem. Den uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den daného měsíce.

4.3. Nájemce složí na účet Pronajímatele současně s prvním nájemným Jistotu ve výši 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých, Pronajímátele je povinen po skončení Nájmu Jistotu vrátit nejpozději do deseti (10) dnů od skončení Smlouvy zpět Nájemci. V případě, že Nájemce bude v prodlení s placením Nájemného nebo jeho části, je Pronajímátele oprávněn započíst nárok na dlužné Nájemné s Jistotou s tím, že Nájemce je povinen doplnit jistinu do deseti (10) dnů od provedení zápočtu na smluvní výši. Pro případ nedodržení termínu úhrady Nájmu se

Smluvní strany dohodly na smluvním úroku z prodlení, který činí 0,02% z dlužné částky za každý den prodlení.

4.4. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné formou písemného výměru, který bude považován za dodatek k této smlouvě tak, že Nájemné bude zvýšeno o výši celkové meziroční inflace (tj. míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vždy za období od 1. 1. do 31.12. daného roku vůči roku předchozímu) vyhlášené Českým statistickým úřadem (dále ČSÚ) za předchozí kalendářní rok. Nedojde-li k jednostrannému zvýšení každý rok, je Pronajímatel oprávněn Nájemné zvýšit o celkovou meziroční inflaci od roku, kdy bylo naposledy Nájemné dohodnuto nebo stanoveno. Doručí-li Pronajímatel Nájemci výměr o zvýšení nájemného nejpozději do 28. února, je Nájemce povinen doplatit rozdíl mezi Nájemným před jeho zvýšením a po zvýšení za měsíce leden a únor roku, ve kterém bylo zvýšení Nájemného Nájemci doručeno. V opačném případě je zvýšení Nájmů účinné od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byl výměr Nájemci doručen.

5. ENERGIE A SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S NÁJMEM

5.1. Nájemce je povinen sjednat a uzavřít vlastním jménem smlouvy na dodávky služeb a energií, jako je elektrická energie, voda, plyn, internetové připojení, svoz odpadu. Pronajímatel se mu k tomu zavazuje poskytnout potřebnou součinnost.

6. STAVEBNÍ ÚPRAVY

6.1 Nájemce se zavazuje nečinit bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem žádné změny na Předmětu nájmu (zejména stavební úpravy či instalace), které svým charakterem vybočují nad rámec Běžné údržby a drobných oprav vymezených v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění dále jen „Změny“).

6.2 Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu provede určité stavební úpravy a vybaví Předmět nájmu (dále jen „Úvodní stavební úpravy“). Přehled, popř. projektová dokumentace Úvodních stavebních úprav zpracovaná Nájemcem včetně předpokládané výše nákladů musí být předem předložena Pronajímateli k odsouhlasení. Nájemce je povinen po celou dobu provádění Úvodních stavebních úprav řádně hradit Nájemné.

6.3 V souvislosti s realizací Úvodních stavebních úprav je Nájemce povinen zajistit, aby Předmět nájmu splňoval veškeré požadavky vyplývající ze smluveného účelu užívání, zejména požadavky hygienické, požární a bezpečnostní. V té souvislosti je Nájemce povinen zajistit souhlasná vyjádření, rozhodnutí, stanoviska, posouzení, popřípadě jiná opatření dotčených orgánů státní správy vyžadovaná zvláštními předpisy.

6.4 Vypořádání technického zhodnocení.

a/ Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel uhradí Nájemci náklady na pořízení technického zhodnocení ve výši 75.000,-Kč, a to formou postupného započítávání na splatné nároky Pronajímatele na úhradu Nájemného, celkově tedy dojde k započtení (3) měsíčních Nájmů.

Nájemce je povinen vynaložit rozumně požadované úsilí, aby tyto náklady odpovídaly tržním cenám obvyklým v daném čase a místě. Zbývající část nákladů na technické zhodnocení ponese Nájemce a vzdává se tímto nároku na jakoukoli jejich kompenzaci.

6.5 Odepisování technického zhodnocení. Pronajímatel se zavazuje do výše nákladů na technické zhodnocení, ve které nebyly náklady Nájemci kompenzovány podle ustanovení této Smlouvy výše,

a/ udělit Nájemci souhlas (i) s daňovým odpisem hodnoty Změn, které mají charakter technického zhodnocení podle § 28 odst. 3 Zákona o daních z příjmů a (ii) s vedením těchto Změn do skončení nájmu v majetku Nájemce,

b/ nezvýšit o hodnotu provedených Změn vstupní cenu pronajímaného majetku ve svém účetnictví, pod podmínkou, že Nájemce za tímto účelem předá Pronajímateli po řádném dokončení Změn kopie veškerých účetních a jiných dokladů prokazujících náklady vynaložené na provedené Změny, které nebyly předmětem kompenzace, a současně písemně označí ty finanční investice, které by měly být z jeho strany předmětem daňového odepisování. Písemný souhlas Pronajímatele bude obsahovat informaci o zařídění pronajatého majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s příslušným ustanovením Zákona o daních z příjmů.

7. OPRAVY A ÚDRŽBA

7.1 Pronajímatel se zavazuje provádět:

7.1.1 opravy nebo údržbu Předmětu nájmu, a to za předpokladu, že

a/ se nejedná o Běžnou údržbu a drobné opravy,

b/ nebyly zaviněny činnostmi Nájemce a

c/ se jedná o nezbytné opravy nebo údržbu, to znamená jejich provedení je zapotřebí k tomu, aby mohl Nájemce užívat Předmět nájmu za Účelem nájmu,

např. opravy stavebního charakteru (střechy, konstrukce, stěny, dveře, vzduchotechnika, protipožární zařízení), rozvody vody, boilers, plynová zařízení, elektroúdržba, opravy zařízení sloužících vytápění a chlazení, apod.

7.2 Nájemce se zavazuje na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému Účelu nájmu tak, že bude na vlastní náklady zejména

7.2.1 provádět Běžnou údržbu a drobné opravy, a

7.2.2 písemně oznamovat Pronajímateli potřebu provedení oprav nebo údržby podle ustanovení čl. 7.1.1 výše.

7.3 K provádění oprav a údržby si Smluvní strany poskytnou potřebnou součinnost.

8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

8.1. Nájemce se zavazuje:

a/ užívat pronajatý prostor v souladu s touto Smlouvou a obvyklým užíváním ke stanovenému účelu a zajistit totéž od třetích osob užívajících Předmět nájmu nebo jeho část,

b/ dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny Pronajímatele,

- c/ strpět kontrolu pronajatého prostoru Pronajímatelem, a to pouze po předchozím písemném vyrozumění a za přítomnosti zástupce Nájemce,
- d/ opatřit Předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními pouze se souhlasem Pronajímatele.

9. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

9.1. Pronajímatel je povinen:

- a/ předat Nájemci Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou,
- b/ zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Předmětu nájmu v rozsahu této Smlouvy.

10. SKONČENÍ NÁJMU

10.1 Pronajímatel může vypovědět tuto Smlouvu pouze z těchto důvodů:

- a/ poruší-li Nájemce opakovaně hrubě svou povinnost vyplývající ze Smlouvy,
- b/ má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s Předmětem nájmu naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- c/ je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení Smlouvy.

10.2 Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu.

10.3 Výpověď musí být dána písemně a doručena druhé Smluvní straně. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce, začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně a skončí posledním dnem třetího kalendářního měsíce.

10.4 V případě odstoupení ze zákonných důvodů skončí Smlouva dnem doručení odstoupení druhé Smluvní straně.

11. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

11.1. Důvěrnost informací. Strany považují veškeré informace obsažené ve Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany nesmí žádná ze Stran takové informace sdělit jakékoli třetí straně, vyjma případů, kdy (a) je takové sdělení vyžadováno zákonem, nebo (b) příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi, nebo (c) jsou předmětné informace již veřejně dostupné v souladu s příslušnými právními předpisy nebo se Smlouvou, nebo (d) jsou tyto informace zpřístupněny právním či jiným poradcům příslušné Strany za předpokladu, že jsou tito poradci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo dokonce větším rozsahu na základě smlouvy nebo ze zákona, nebo (e) jsou tyto informace nezbytné pro ochranu oprávněných zájmů příslušné Strany v případě porušení povinností dle Smlouvy druhou Stranou, nebo (f) jsou tyto informace sděleny v nezbytném rozsahu zřizovateli či akcionářům, resp. společníkům, příslušné Strany.

11.2 Právní řád. Práva a povinnosti Stran, které nejsou výslovně upraveny Smlouvou, se řídí ustanoveními Občanského zákoníku a dalšími aplikovatelnými právními předpisy České republiky. Smlouva a nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem a práva a povinnosti Stran z něj vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právem České republiky. Pronajímatel a Nájemce souhlasí, že ukončení této Smlouvy se řídí výhradně Smlouvou. Strany se dohodly, že ustanovení § 1765, § 1766, § 1793 až § 1795, § 1809, § 1977 až § 1979, § 2002 až 2004, § 2287 a § 2311 Občanského zákoníku se na Smlouvu a na vztahy ze Smlouvy vyplývající nepoužijí.

11.3 Strany se výslovně dohodly na následujících ustanoveních Smlouvy upravujících jejich práva a povinnosti odchylně od Občanského zákoníku:

a/ Smluvní strany na sebe ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku berou nebezpečí podstatné změny okolností, které mohou založit v právech a povinnostech Stran zvlášť hrubý nepoměr. Nájemci tak nevznikne právo domáhat se obnovení jednání o Smlouvě v případě takové podstatné změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku.

b/ Žádná ze Stran není oprávněna podat v souladu s ustanovením § 1766 Občanského zákoníku návrh soudu na změnu závazku ze Smlouvy.

11.4 Salvátorská klauzule. Pokud se některé podmínky nebo ustanovení této Smlouvy ukáží jako neplatná nebo nevymahatelná nebo neúčinná, ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou platná a účinná. Strany se zavazují nahradit do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy jedné Strany druhé Straně neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.

11.5 Řešení sporů. Veškeré spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou, budou předloženy ve smyslu ustanovení § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, k rozhodnutí obecnému soudu Pronajímatele.

11.6 Smluvní strany se zavazují postupovat při plnění této Smlouvy v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „Nařízení“), jakož i v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů (dále jen „Zákon“).

11.7 Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

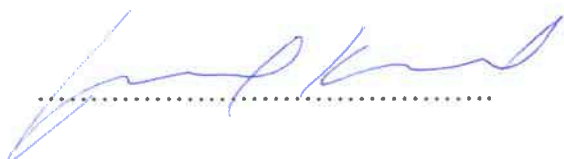
11.8. Tato Smlouva nabývá platnosti 1.8.2023 a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv, dle zákona č. 340/2015 Sb.

11.9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že ji uzavírají podle své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a že s jejím obsahem souhlasí, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

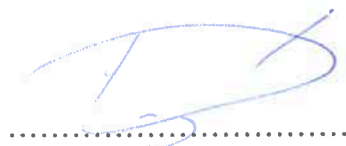
11.10. Tuto smlouvu schválilo svým Usnesením č. 49 Zastupitelstvo městské části Praha – Přední Kopanina dne 26. června 2023.

V Praze – Přední Kopanině dne: 10.8.2023


Pronajímatel:



Nájemce:



Ing. Petr Doberský
Předseda představenstva



Ing. Igor Zahradníček
Člen představenstva

